


| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 30 juin 2023 | N° 2023-327 |

Convocation du 23 juin 2023

Aujourd'hui vendredi 30 juin 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Gilbert DODOGARAY
M. Nordine GUENDEZ à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Pascale BRU à Mme Stephanie ANFRAY
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE
M. Nicolas FLORIAN à M. Max COLES
M. Jacques MANGON à M. Christian BAGATE
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Daphné GAUSSENS
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h45
M. Thomas CAZENAVE de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
Mme Anne FAHMY de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h45
M. Michel LABARDIN à partir de 17h50
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 18h20
M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00
Mme Pascale PAVONE à partir de 18h20
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 17h00
M. Franck RAYNAL à partir de 17h50
M. Fabien ROBERT à partir de 18h30
Mme Béatrice SABOURET de 17h10 à 17h45
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 18h30
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h00


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST de 12h40 à 14h30
M. Alain ANZIANI et à M. Stéphane DELPEYRAT de 14h30 à 15h50
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 11h20 à 14h30 et à partir de 17h10
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h50
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 12h30
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h00
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN jusqu'à 14h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Bastien RIVIERES de 11h25 à 14h30
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 14h30
Mme Delphine JAMET à M. Stéphane PFEIFFER jusqu'à 13h00 et à partir de 18h00
M. Alexandre RUBIO à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h00
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 14h30
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 11h50
Mme Christine BONNEFOY à M. Thierry MILLET à partir de 16h35
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Myriam BRET jusqu'à 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
Mme Myriam BRET à Mme Amandine BETES à partir de 14h30
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 12h18 à 15h40
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Frédéric GIRO de 14h30 à 17h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 13h20
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 12h10 et de 14h30 à 16h50
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 16h55
Mme Françoise FREMY à M. Baptiste MAURIN de 11h15 à 14h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE de 16h40 à 17h45
Mme Daphné GAUSSENS à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h00
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 11h50
Mme Sylvie JUQUIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h00
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUSTOME de 11h15 à 14h30
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Sylvie JUQUIN de 12h20 à 14h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM de 12h40 à 15h20
M. Michel POIGNONEC à M. Dominique ALCALA à partir de 12h10
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h10
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX jusqu'à 11h25 et de 12h05 à 15h30, de 16h35 à 18h15
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 17h40
Mme Béatrice SABOURET à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h45
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE de 10h30 à 14h30 et à partir de 17h20
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Fabien ROBERT de 10h50 à 18h30
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD de 12h10 à 16h30
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI de 13h00 à 18h00

EXCUSE(S) :

Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Stéphane MARI.

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 30 juin 2023 | Délibération |
| | Direction de l'Habitat Service Ville et Quartiers en Renouveau | N° 2023-327 |

Projet de renouvellement urbain du quartier de Thouars à Talence - Convention de renouvellement urbain - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. CONTEXTE

Bordeaux Métropole souhaite finaliser le projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier de Thouars à Talence démarré par la Ville en 2007. Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains. Le projet du quartier de Thouars est désormais une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain et sa mise en œuvre est assurée par Bordeaux Métropole.

Globalement, le projet du quartier de Thouars va permettre la réhabilitation d'environ 700 logements, la démolition de 42 logements, la construction de 42 logements permettant une diversification de l'offre, la construction et la rénovation/extension d'équipements publics, la restructuration et la requalification des espaces publics, ainsi que la création d'environ 2 400 m² d'activités économiques et de services sur des terrains contigus.

En application de l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. L'opération d'aménagement proposée vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant dans les différents secteurs du quartier de Talence, et intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines.

2. CONVENTION DE PARTENARIAT

2.1. Périmètre et signataires

Compte tenu de l'importance des opérations concernées et de l'imbrication des maîtrises d'ouvrages, il apparaît nécessaire de conclure une convention de renouvellement urbain sur le secteur de Talence Thouars, incluant les équipements de superstructures.

Le périmètre de la convention est délimité par :

- de l'Avenue Racine, à l'avenue Corneille à l'Est en incluant le groupe scolaire St Exupéry et la rue Eugène Delacroix,
- l'Avenue de Thouars à l'Ouest en incluant le bois de Thouars et ses équipements publics sportifs et sociaux,
- l'Avenue Verlaine au Nord,

- au Sud, la rue Alfred de Musset en incluant l'école maternelle Picasso, et la rue Salvador Allende.

Les signataires de la convention sont les suivants : Bordeaux Métropole, Domofrance, la ville de Talence, les maîtres d'ouvrages principaux du projet de Renouvellement Urbain.

2.2. Objectifs poursuivis et orientations du projet

Le projet s'articule autour de 4 grands objectifs :

1. Améliorer fortement les lieux d'habitation du cœur de quartier (immeubles et espaces extérieurs, logements appartenant à Domofrance),
2. Offrir un espace à tous en poursuivant l'ouverture de l'espace social par la création d'une place de quartier et la qualification des espaces extérieurs,
3. Apporter une mixité fonctionnelle avec 2 programmes de développement économique,
4. Affirmer la présence d'équipements publics forts et qualitatifs et améliorer l'offre de transports collectifs par l'arrivée du bus express raccordant le quartier au CHU Pellegrin.

Les objectifs se concrétisent de la façon suivante :

- Dé-densification de la barre « Lorenzaccio » via la démolition de la trame centrale de ce bâtiment (42 logements démolis) qui permettra d'ouvrir le quartier vers le cœur d'îlot,
- Réhabilitation des logements locatifs sociaux (familiaux et étudiants) (648 logements),
- Nouvelle offre de logements diversifiée : 16 logements en accession sociale neuve,
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors site hors QPV à l'échelle de la Métropole (42 logements),
- Résidentialisation des trois « îlots » Domofrance en réorganisant les stationnements, espaces verts, sécurisation, gestions des deux roues motorisés et vélos etc., accent mis sur le paysage, le respect de la biodiversité, la convivialité (jardin partagé) et l'intergénérationnalité (attention portée au bien être des seniors),
- Création de rez-de-chaussée actif sur l'immeuble Lorenzaccio afin d'y développer une offre commerciale côté cœur de quartier et une offre associative cote cœur d'îlot (830 m²),
- Création d'une nouvelle offre tertiaire entrée de quartier destinée à accueillir un hôtel d'entreprise (1200 m²),
- Création d'un immeuble d'activités économiques dont plus de 60% d'activités d'intérêt général,
- Permettre l'arrivée d'un réseau de chaleur urbain et l'étendre aux nouvelles constructibilités et/ou équipements et immeubles existants,
- Améliorer l'offre de transports collectifs par l'arrivée du bus express raccordant le quartier au CHU Pellegrin et aux trams A et B,
- Valoriser la trame verte paysagère du quartier, composante forte et reconnue de l'identité du quartier,
- Conforter la qualité des équipements publics : rénovation des groupes scolaires existants, réhabilitation des équipements sportifs de niveau métropolitain, construction d'une maison des nouvelles solidarités en lien avec le Dôme, équipement citoyen de proximité,

- Offrir des espaces publics pour renforcer le lien social avec la création d'une place publique de quartier, une sécurité accrue et le développement des mobilités douces et saines,
- Développer les fonctions d'activités du quartier dans les domaines économiques, commerciaux, de solidarité et de santé,
- Poursuivre la transition de l'image du quartier, d'un quartier difficile à un quartier de vie agréable.

Ce projet s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines :

- en matière d'habitat, en poursuivant la réhabilitation du parc locatif social, en favorisant l'accès sociale, et la mixité sociale dans les quartiers situés en politique de la ville,
- en matière économique, en développant des espaces et activités économiques,
- en matière de mobilité en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé, praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public,
- en matière de proximité par la volonté de finaliser le projet de renouvellement urbain au plus près des habitants et dans toutes les composantes de la vie (habitat, logement, espaces publics, mobilité, écoles, équipements publics, activités économiques).

2.3. Description du projet urbain

Le quartier de Thouars se caractérise par une composition urbaine organisée autour d'un cœur de quartier bordé d'immeubles, puis par un effet de vague partant de ce cœur et se déclinant d'immeubles plus petit en immeubles plus petit jusqu'à la rive des maisons individuelles d'un côté et du Bois de Thouars de l'autre.

Les immeubles qui font l'objet du projet se situent de ce cœur de quartier vers les franges de l'avenue de Thouars et jusqu'à la lisière du Bois de Thouars où se situent les équipements publics principaux.

Le projet renforce et adoucit la trame existante en privilégiant les modes doux, dans l'intervention sur le bâti comme dans le traitement des espaces extérieurs, l'évolution des mobilités, le renforcement des équipements scolaires, sportifs et sociaux et le développement des activités économiques et solidaires.

Au-delà de l'intervention très forte sur l'habitat, le projet s'accompagne du traitement en continuité de la réhabilitation de 4 groupes scolaires qui viendront étayer le travail sur l'éducation et la réussite éducative.

D'autres équipements sont destinés à la vie sociale (1 équipement), à la pratique sportive ou de loisir (2 équipements). Les opérations concernant le développement d'activités et de commerces sont également prévues. Elles consistent notamment à la création d'une nouvelle offre de services sur les pieds d'immeubles, notamment des opérations de diversification.

Enfin, plusieurs espaces publics seront requalifiés afin de poursuivre l'ouverture du quartier et recréer une vie de quartier, améliorer le cadre de vie.

Le détail précis des opérations figure ci-après.

Habitat

Projets concernés par la présente convention

Démolition de logements locatifs sociaux familiaux : 42

- Démolition d'une partie du bâtiment « Lorenzaccio » : entrée C - 42 logements LLS

Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et étudiants : 456

- Réhabilitation de la résidence Sylvia - 95 logements LLS
- Réhabilitation de la résidence Saint-Malo - 120 logements LLS
- Réhabilitation de la résidence Atala - 73 logements LLS

- Réhabilitation de la résidence Lorenzaccio - 168 logements LLS

Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux en copropriété : 33

- Réhabilitation de la résidence Celluta - 5 logements LLS*
 - Réhabilitation de la résidence Rolla-Fortunio - 28 logements LLS*
- *Le nombre de logements peut varier selon l'état d'avancement des ventes

Résidentialisation de logements locatifs sociaux familiaux et logements jeunes :456

- Residentialisation de la résidence Sylvia - 95 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Saint-Malo - 120 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Atala - 73 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Lorenzaccio - 168 logements LLS

Reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis : 42

- Offre restant à identifier – 42 logements

Diversification de l'offre d'habitat sur site :16

- Construction de 16 logements en accession sociale

Logements non financés par la présente convention mais intégrés au PRU de Thouars : 300

- Réhabilitation de logements jeunes – Réhabilitation /résidentialisation de la résidence ATRIUM /Agence Domofrance – 90 logements LLS
- Réhabilitation de logements jeunes – Réhabilitation de la résidence CAMPUS - 142 logements est terminée, résidentialisation à compléter.
- Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux avant mise en vente
-Réhabilitation de la résidence Combourg - 39 logements LLS
- Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux avant mise en vente
-Réhabilitation de la résidence Atrium - 29 logements LLS

Démolition

- Démolition de 42 LLS
- Démolition de la dalle de parking de Lorenzaccio (1452 m2)

Développement économique par Domofrance

- Suite à la démolition de la dalle de parking, investissement des rdc du bâtiment Lorenzaccio afin de créer une offre commerciale et associative (830 m2)
- Offre nouvelle tertiaire par la construction d'un hôtel d'entreprises (1200 m2)

Développement économique autre

- Construction d'un immeuble d'activités de 1500 m2 à plus de 60% à vocation d'intérêt général

Equipements publics

Equipements scolaires

- Réhabilitation du groupe scolaire Ravel en cours
- Projet sur le groupe scolaire St Exupéry
- Projet sur l'école Picasso
- Pour mémoire, réhabilitation du groupe Scolaire Michelet réalisée

Equipements sportifs et sociaux

- Réhabilitation extension du Stade Pierre Paul Bernard
- Réhabilitation extension du centre nautique Henri Deschamps
- Construction de la maison des nouvelles solidarités

Espaces publics et équipements viaires

Projets concernés

- Réaménagement de la Place Gauguin (MOA Bordeaux Métropole)

Espaces publics dans le cadre de l'insertion du BHNS (MOA Bordeaux Métropole)

- Avenue de Thouars
- Avenue Arthur Rimbaud
- Place Paul Gauguin
- Avenue Pierre Corneille

2.4. Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

- La reconstitution de l'offre sociale démolie se réalise selon le principe d'1 logement démolit pour 1 reconstruit à l'échelle du territoire métropolitain. Dans la présente convention, 42 logements sociaux sont concernés par une démolition, et seront reconstruits hors site et hors QPV.

Reconstitution de l'offre démolie

| Démolition | | Reconstruction de l'offre | |
|--|---------------------|---|--|
| Domofrance : Bâtiment Lorenzaccio entrée C | 42 logements | Offre restant à identifier : 42 logements | |
| TOTAL | 42 logements | 42 logements | |

En déclinaison du PLH et de la politique de mixité sociale de compétence métropolitaine, la reconstitution des logements locatifs sociaux est priorisée sur les communes déficitaires au sens de la loi SRU ou exceptionnellement sur des communes dites « tangentes » (moins de 30%) et en tendance baissière. En fonction des caractéristiques des communes, les orientations peuvent donc différer.

Ainsi à ce jour, la reconstitution sera réalisée hors commune, et hors QPV, pour 42 logements (100% de la reconstitution).

Le taux de logement social au sein de la loi SRU est pour Talence au 1er janvier 2022 de 26,23%.

Compte tenu, de la nécessité d'un équilibre de la production de logements sur les communes déficitaires, et du respect de la convention de gestion de la délégation des aides à la pierre, la programmation de la reconstitution hors commune s'établit avec une répartition à 40% minimum de PLAI et 60% de PLUS (soit 16 PLAI à minima et 26 PLUS).

2.5. Stratégie de diversification résidentielle et apports en faveur de la mixité sociale

Le projet permet d'apporter une diversification de l'offre via une mixité fonctionnelle en cœur de quartier, que ce soit par les constructions nouvelles en termes de logements, de forme d'habiter, de catégories d'habitants, qu'en termes de construction de locaux d'activités économiques.

| Quartier | Taux de logements sociaux actuel | Taux de logements sociaux à terme |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Thouars | 60% | 55% |

| | Opération | Opérateur | Autre (PLR, PSR) | PLUS | Potentiel diversification | | TOTAL |
|--|-----------|-----------|------------------|------|---------------------------|----------|-------|
| | | | | | PLACES | Libre ou | |
| | | | | | | | |

| | | | | (PLF) | | | So sion So cial e | maîtri sée | |
|-----------------------------|----------------|-------------|------------|-----------|-----|---|-------------------------------|---------------|----------------|
| Existant | Thouars | | Domofrance | 254159299 | 694 | | | 142 | 83854159299650 |
| | | | Gironde H. | | | | | | |
| | | | CDC H. | | | | | | |
| | | | ICF | | | | | 650 | |
| | | | Privé | | | | | | |
| Démolitions | Bat. | Lorenzaccio | Domofrance | - 42 | | | | | - 42 |
| Changement de statut | Atrium | | Domofrance | | -29 | | 29 | | 0 |
| | Combourg | | Domofrance | | -39 | | 39 | | 0 |
| Constructions | Offre nouvelle | | Domofrance | | | | 16 | | 16 |
| TOTAL | | | | 472 | 626 | 0 | 84 | 792 | 1 974 |

En matière de diversification de l'offre de logements, il est nécessaire de distinguer :

- La diversification sur le patrimoine existant : Domofrance, afin de favoriser l'accèsion à la propriété, envisage de mettre une partie de son patrimoine en vente HLM à des tarifs préférentiels pour ses locataires. Cette accession à la propriété concerne 68 logements (29 Atrium + 39 Combourg).
- La diversification dans les nouveaux logements : tous les programmes de nouveaux logements présentés précédemment visent à diversifier l'habitat sur le quartier. Ce seront 16 nouveaux logements en accession sociale à la propriété.

2.6. Relogement

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Conformément aux orientations stratégiques définies pour faire face aux besoins de relogement à la suite des projets de renouvellement urbain (prévoyant, dans certains cas, des démolitions et des requalifications de logements locatifs sociaux), Bordeaux Métropole et ses partenaires ont adopté une charte métropolitaine de relogement. Elle a pour objet de préciser les orientations de la stratégie métropolitaine de relogement et d'identifier les modalités de coopération entre bailleurs, services sociaux, réservataires et collectivités territoriales afin d'assurer les meilleures conditions de relogement et d'accompagnement social des familles concernées. L'objectif recherché étant d'offrir à chacun des ménages relogés un logement conforme à ses besoins lui permettant de s'inscrire dans un véritable

parcours résidentiel durable, mais aussi de contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale et dans les immeubles et les quartiers concernés.

Les signataires s'engagent à favoriser une information transparente et accessible aux familles tout au long du parcours de relogement.

Dans ce cadre et en vue de contribuer au rééquilibrage de l'agglomération en matière de mixité sociale, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- Participer à la mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

Un protocole figurant en annexe représente le document cadre du partenariat relogement. Il regroupe les éléments permettant d'identifier l'organisation partenariale pour la mise en œuvre d'un relogement concerté et en adéquation avec les besoins des habitants.

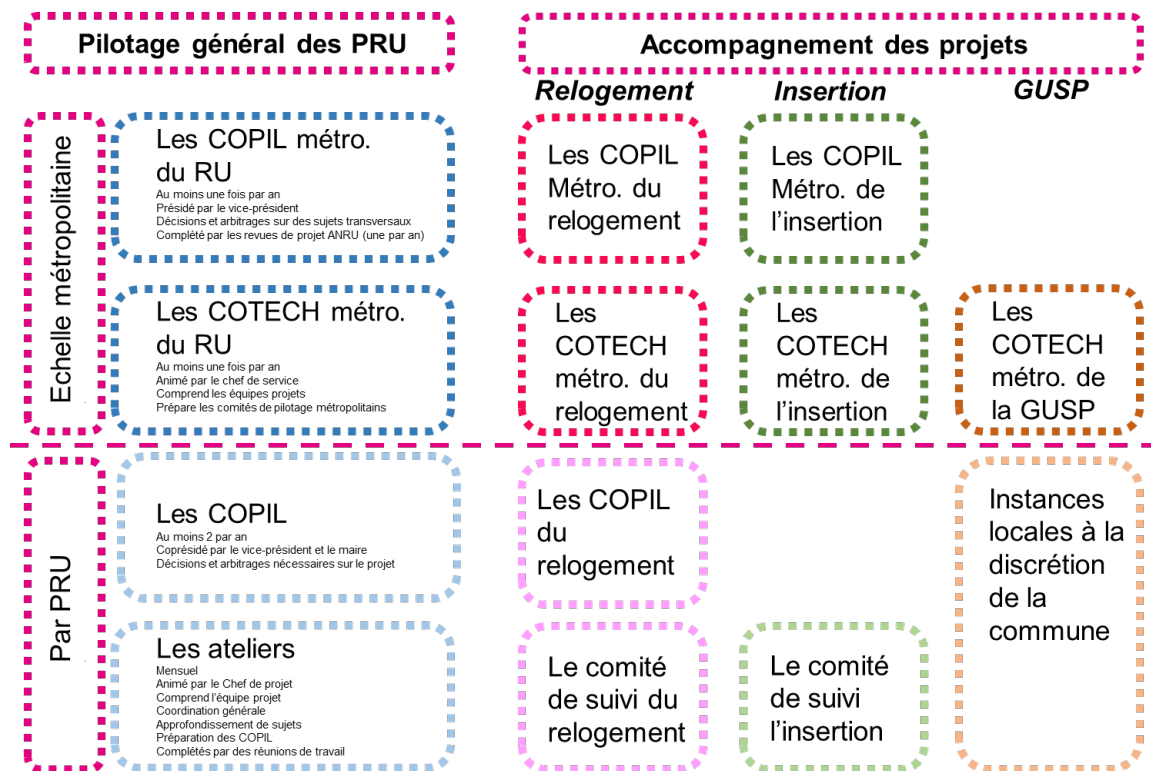
Les objectifs du protocole sont les suivants :

- Répondre de manière concertée et complémentaire aux attentes des locataires dans le cadre de leur relogement, définir les conditions d'une évaluation partagée de leurs besoins en vue de la mise en œuvre de la solution de relogement adaptée à chaque situation et des éventuelles mesures d'accompagnement de ce relogement,
- Assurer une prise en charge des problématiques spécifiques relevant d'un dispositif d'aide à partir des entretiens réalisés par le comité technique relogement,
- Renforcer la complémentarité entre les partenaires dans un objectif de relogement des habitants dans les meilleures conditions possibles,
- Renforcer la communication et la concertation accompagnant le plan de relogement avec les locataires,
- Créer les conditions qui permettent aux locataires de s'inscrire pleinement dans la dynamique de la démarche et l'évolution de leur environnement.

Des réunions publiques dédiées ont eu lieu pour expliquer aux habitants le processus et les accompagner, en répondant à leurs questions et à leurs inquiétudes.

2.7. Gouvernance

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :



Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Bordeaux Métropole conduit le pilotage opérationnel du projet.

Un certain nombre de missions sont externalisées sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et pilotées par la direction de l'habitat, la direction des bâtiments, le pôle territorial sud.

2.8. Organisation des maîtrises d'ouvrage

Pour la réalisation des opérations de réhabilitation et de démolition des résidences de logements sociaux, ce sont les bailleurs sociaux propriétaires qui en assurent la maîtrise d'ouvrage.

Pour les constructions de logements neufs, sur site, puisque ces opérations s'insèrent dans un objectif de diversification, ce sont les opérateurs eux-mêmes, promoteurs privés ou bailleurs sociaux (accession sociale ou accession privée maîtrisée (TVA à taux réduit) ou libre (TVA à taux normal) qui sont maîtres d'ouvrage. Hors site, les opérations de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux se font sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux.

Pour la réalisation des voiries, espaces publics et des réseaux, les rues à vocation publique et les places publiques du secteur de renouvellement urbain sont sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Il importe toutefois de préciser que la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique pour les espaces publics pourra faire l'objet d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la Ville. En effet, le périmètre du projet couvrant des domanialités relevant à la fois du domaine public de la Ville et du domaine public de Bordeaux Métropole, et même dans le cas d'un espace situé sur le domaine public métropolitain (espace dédié à tout mode de déplacement) certains ouvrages peuvent relever d'une compétence Ville.

La réalisation de parkings publics est sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

L'éclairage public et les espaces verts restent de la compétence de la Ville de Talence

2.9. Mise en place de dispositifs

2.9.1. Mission d'évaluation du PRU

Bordeaux Métropole fait et fera appel à un prestataire pour réaliser :

- La mise en place d'une évaluation par les résultats « in itinere » des projets de renouvellement urbain
- Le suivi et l'animation de cette démarche/ processus d'évaluation.

L'évaluation pour le Quartier de Thouars s'inscrit dans cette logique.

La démarche d'évaluation que porte Bordeaux Métropole couvre plusieurs thématiques qui sont définies avec les partenaires et qui sont liées aux grands enjeux et objectifs des projets de renouvellement urbain. Le dispositif local d'évaluation créé est en lien avec les dispositions du contrat de ville de la métropole bordelaise 2015-2022 et constituera un appui pour le pilotage de chaque projet.

L'enjeu pour Bordeaux Métropole est d'apprécier comment les habitants bénéficient des projets de renouvellement urbain déployés dans les quartiers prioritaires de la métropole. L'évaluation consiste donc à mesurer les effets de cette politique/de ces projets sur les habitants et le territoire ciblé. Cette évaluation permettra de construire un avis partagé sur ce que produisent ces projets de renouvellement urbain au regard des objectifs initiaux et des moyens qui lui sont affectés. L'avis des habitants, des usagers, des citoyens sera indispensable.

C'est un temps de prise de recul sur l'action quotidienne. La finalité est de faire évoluer les projets, et les modalités d'interventions de la métropole pour mieux répondre aux besoins des habitants.

2.9.2. La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

Dans le cadre du contrat de ville métropolitain, la gestion urbaine et sociale de proximité est inscrite dans l'orientation stratégique n°14 : poursuivre et pérenniser la rénovation urbaine des quartiers et lancer les nouvelles opérations de renouvellement urbain.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants et favoriser l'équilibre des territoires dans le cadre du renouvellement urbain notamment par la gestion urbaine et sociale de proximité parce qu'elle a démontré tout son intérêt à l'échelle des quartiers. Si la GUSP concerne tous les quartiers de la politique de la ville, il est convenu dans un premier temps de se focaliser sur les quartiers en renouvellement urbain. Dans un second temps, cette démarche pourra être étendue aux autres quartiers.

A cet égard, la GUSP de compétence communale, est assurée par la Ville de Talence tout en s'inscrivant dans la démarche métropolitaine approuvée en juin 2021 au travers de la convention territoriale type permettant de désigner les objectifs et les modalités communes en amont des déclinaisons locales contextualisées.

Ce protocole se focalise sur ces axes prioritaires dans la mise en œuvre de la GUSP :

- Développer une approche multi partenariale et impliquer les habitants dans la démarche,
- Lors de projet de renouvellement urbain, anticiper les usages et la gestion dans la conception des espaces et des équipements,
- Coordonner les interventions de chacun,
- Clarifier le foncier (domanialités) comme préalable à toute intervention en vue d'une meilleure gestion dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité,
- Développer une vigilance accrue en phase chantier,
- Articuler les actions conduites avec les bailleurs en contrepartie de l'abattement de 30 % TFPB au titre de la politique de la ville et de la Gestion urbaine et sociale de proximité,
- Veiller à une bonne gestion des ordures ménagères et des encombrants
- Développer une GUSP globale visant à améliorer la tranquillité publique, le cadre de vie des habitants et le fonctionnement du quartier.

Il s'agit ici de structurer la démarche et le dispositif dans le quartier de Thouars. Une Charte spécifique pour le PRU de Thouars sera ainsi contractualisée avec la Ville de Talence.

La GUSP répond à trois objectifs stratégiques :

- La participation des habitants,
- La tranquillité publique et la prévention,
- L'accompagnement au changement.

Le dispositif s'organise autour de trois volets interdépendants :

- Le volet « social »,
- Le volet « tranquillité publique »,
- Le volet « technique ».

2.9.3. La participation des habitants

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de participation avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

La concertation et la participation des habitants sont au cœur des politiques publiques depuis de nombreuses années. Cette intention ne cesse d'être réaffirmée, comme en témoigne la réforme de la Politique de la Ville instaurant notamment la création de conseils citoyens. Des membres des conseils citoyens sont présents aux comités de pilotage des projets de renouvellement urbain. Chaque quartier dispose de son propre conseil.

Un certain nombre d'outils communs sont mobilisés sur l'ensemble des PRU, notamment l'utilisation du site Internet mis en place par Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/>), espace de discussion numérique sur lequel toute personne intéressée peut donner un avis sur le projet et consulter en ligne les documents y afférent.

2.9.4. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à appliquer certaines dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Les signataires de la présente convention s'engagent à travers la future charte locale à essayer d'atteindre collectivement les objectifs fixés en matière d'emploi au titre de la Charte d'insertion pour les opérations de renouvellement urbain, à savoir 5% des heures travaillées en insertion pour les opérations financées dans le cadre du PRU du quartier de Thouars: travaux et ingénierie nécessaire aux travaux, pour les démolitions, réhabilitations, résidentialisations, espaces publics et la construction /rénovation d'équipements publics ainsi que l'ingénierie de projets.

Le ou les promoteur(s) retenu(s) pour la construction des nouveaux programmes, à l'issue d'un processus de mise en concurrence, devront également mettre en œuvre la clause d'insertion dans leurs marchés de travaux, et si possible d'études et maîtrise d'œuvre.

Les éventuels marchés de Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) pourront également avoir des heures travaillées en insertion, ainsi qu'une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement. Néanmoins, la nécessité de tels marchés et missions n'étant à ce stade pas évaluée, les parties s'engagent à en examiner la possibilité et à mettre en œuvre des mesures d'insertion sans qu'il y ait d'objectif chiffré.

3. Calendrier prévisionnel

Le calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2024, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le dernier trimestre 2029.

4. Bilan prévisionnel de l'opération du Talence Thouars, et concours financiers

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans la convention ci-annexée. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le montant global prévisionnel du projet de renouvellement urbain est estimé à 95,9 M€ HT.

Le coût de certaines opérations reste cependant à définir.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe. Chaque maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés.

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées. Sont donc également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

4.1. Montants prévisionnels financés par les maîtres d'ouvrage

Le montant global prévisionnel du projet de renouvellement urbain est de 95 980 698 € HT. Dans le cadre du projet tel que décrit :

- Bordeaux Métropole finance, tant en maîtrise d'ouvrage directe, qu'en subventionnement dans le cadre de ses règlements d'intervention habitat et politique de la ville-renouvellement urbain : 26,9 M€ HT,
- La ville de Talence finance 12,4 M€ HT,
- Domofrance finance : 51,7 M€ HT,
- Autres financeurs : 4.9 M€ HT.

Ne sont pas déduites de ces montants les recettes potentielles provenant des cessions de terrains ou de droits à construire, des impôts et taxes, des cessions ou locations de logements.

La participation HT de 26,9 M€ de la Métropole se répartit de la manière suivante (après déduction des participations des autres partenaires lorsqu'il s'agit d'opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole) :

- Les opérations d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole : 700 000 €,
- Ingénierie du projet urbain : 454 000 €,
- Réhabilitation des groupes scolaires sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole : 8 472 500 €,
- Réhabilitation du stade Paul Bernard sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole : 8 687 888 €
- Subvention pour la réhabilitation du stade nautique Henri Deschamps sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Talence : 4 671 812 €,

- Subvention au bailleur Domofrance pour la reconstitution de l'offre de 42 logements sociaux : 358 500 €,
- Subvention au bailleur Domofrance pour la réhabilitation de 456 logements sociaux : 3 648 000 €.

4.2. Opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

Des opérations du programme sont financées par d'autres acteurs du projet. Ces opérations sont listées par maître d'ouvrage ci-dessous :

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Le Conseil Départemental de la Gironde finance la construction de logements en PLAI. Ces logements correspondent à la reconstitution de l'offre des démolitions.

Par ailleurs le Conseil Départemental de la Gironde sera sollicité sur les équipements publics structurants (sportifs, scolaires, ...) et les espaces publics apportant une plus-value sur la trame paysagère.

Il pourra enfin être sollicité sur le financement d'espaces publics en espace naturel (cheminements piétons et/ou cyclables).

ADEME ET CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE

Des aides seront sollicités auprès de l'ADEME et du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine pour financer la démarche d'économie circulaire mise en œuvre et les projets exemplaires en matière de transition écologique.

ETAT

L'Etat finance la construction de logements PLAI en reconstitution d'offre.

BORDEAUX METROPOLE

En sus des opérations dont elle est maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole cofinance, dans le cadre de ses règlements d'intervention habitat et politique de la ville/renouvellement urbain :

- Les logements PLAI,
- Les logements PLUS,
- La restructuration des écoles (construction neuve et réhabilitation),
- La réhabilitation des logements sociaux.

Chaque projet fera l'objet d'une demande de subvention spécifique d'une délibération en conseil de Bordeaux Métropole pour attribuer l'aide définitive allouée.

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE

La CAF de la Gironde sera sollicitée sur les équipements publics à vocation sociale et familiale.

FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le FEDER sera sollicité sur les équipements structurants du quartier, les projets innovants relatifs à l'insertion/emploi, le commerce de proximité et la transition écologique.

Les Aides spécifiques liées aux équipements (stade de Thouars et stade nautique) : Agence Nationale du Sport, Fédération Française de Football)

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5217-2,

VU les dispositions des articles L.300-1, L.300-2 et L.103-2, et R.300-1 à R.300-3 du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2015-0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT les objectifs de l'opération et la nécessité d'une intervention publique en vue de déclencher les mutations nécessaires en réponse aux dysfonctionnements urbains du quartier,

CONSIDERANT l'intérêt métropolitain du projet de renouvellement urbain du quartier de Talence Thouars,

CONSIDERANT qu'il convient de conclure une convention de partenariat pour ce Projet de Renouvellement Urbain, afin de définir les engagements mutuels de Bordeaux Métropole, Domofrance, la Ville de Talence, ainsi que des autres maîtres d'ouvrage, et partenaires financiers,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la convention de partenariat du Projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier de Talence Thouars,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, ses annexes, et tout document en intervenant dans ce cadre ou en découlant, à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de l'opération et de la présente délibération, notamment des formalités de publicité de la présente délibération, et à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur LABESSE, Monsieur GARNIER, Madame NOEL, Madame CASSOU-SCHOTTE, Madame BICHET, Madame BLOCH, Madame PAPIN, Monsieur PAPADATO, Madame JAMET, Monsieur THONY, Madame RAMI, Monsieur CAZAUX, Madame CHOPLIN, Monsieur CUGY, Madame CURVALE, Madame DEMANGE, Monsieur GHESQUIERE, Monsieur GOMOT, Monsieur GUILLEMIN, Monsieur JABER, Madame JUQUIN, Madame JUSTOME, Madame LECERF MEUNIER, Madame LEPINE, Monsieur MARI, Monsieur MORISSET, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI;
Contre : Madame MELLIER, Monsieur ESCOTS, Monsieur FEUGAS, Monsieur POUTOU
Ne prend pas part au vote : Monsieur PFEIFFER, Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame GAUSSENS, Madame LE BOULANGER, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur ROBERT, Monsieur SAINT-PASTEUR, Monsieur SALLABERRY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 juin 2023

| | |
|---|---|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JUILLET 2023 | Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU |
| DATE DE MISE EN LIGNE : 7 JUILLET 2023 | |